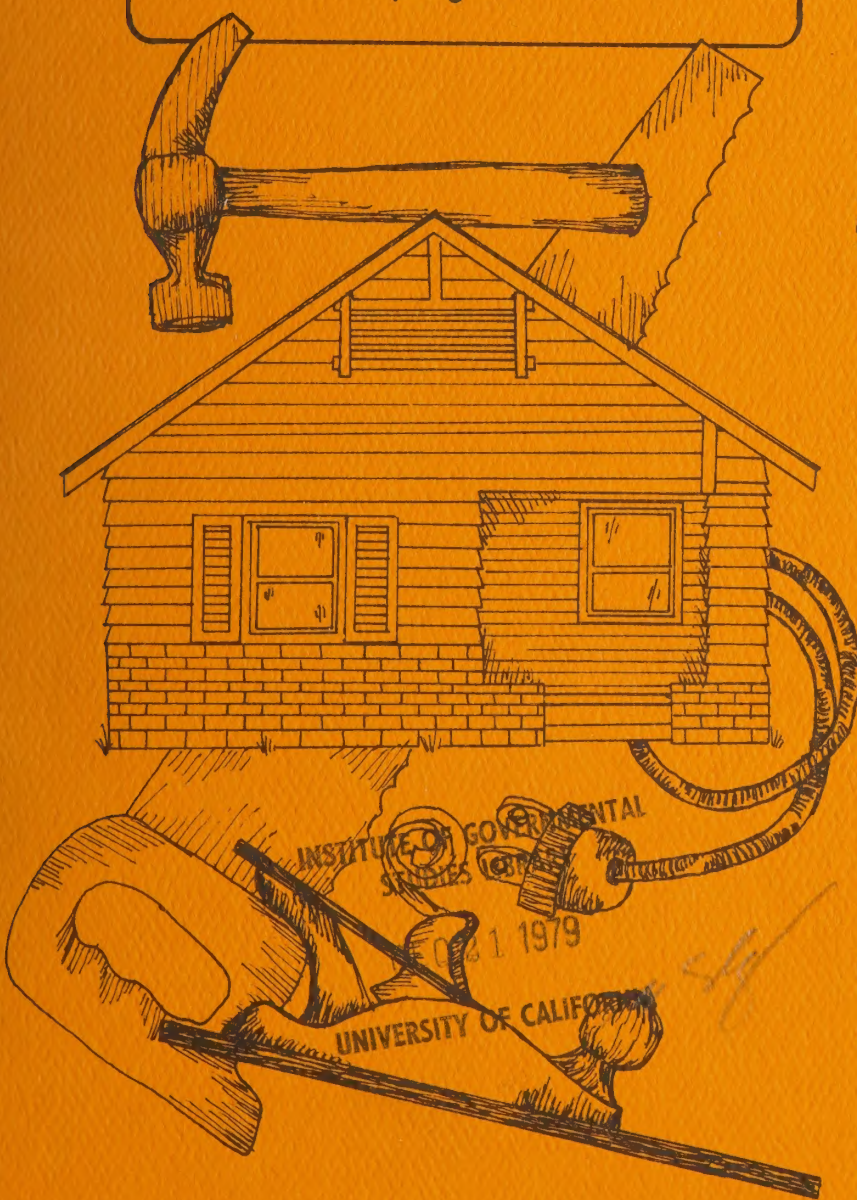


redevelopment agency
city of santa maria
community development block grant
program



residential rehabilitation



CITY OF SANTA MARIA • 110 EAST COOK STREET • SANTA MARIA, CALIFORNIA 93454 • 805-925-0951

December 17, 1979

Government Publications Section
California State Library
P. O. Box 2037
Sacramento, California 95801

ATTENTION: Mrs. Phyllis L. Dalton, Assistant State Librarian

REDEVELOPMENT AGENCY, CITY OF SANTA MARIA
COMMUNITY DEVELOPMENT BLOCK GRANT PROGRAM


You will find enclosed for your files the latest publication of the
City of Santa Maria.

(Mrs) DOROTHY LYMAN, CMC
City Clerk

DL:len

cc/w/encl: Ms. Dorothy V. Wells
Local Documents Librarian
Public Affairs Service/Local
University Research Library
University of California, Los Angeles
Los Angeles, California 90024

✓ Institute of Governmental Studies
109 Moses Hall
University of California
Berkeley, California 94720



Digitized by the Internet Archive
in 2024 with funding from
State of California and California State Library

<https://archive.org/details/C124895701>

RESIDENTIAL REHABILITATION PROGRAM

The Redevelopment Agency of the City of Santa Maria has developed a Residential Rehabilitation Program, which is administered by the Community Development Department. This program, in cooperation with Security Pacific National Bank, is designed to provide low interest loans for the rehabilitation of owner-occupied houses to persons, living within the project area who cannot afford to repay a loan at the market-interest rate.

The Residential Rehabilitation Program will enable qualifying homeowners to:

- correct conditions that are dangerous to the health and safety of the inhabitants
- correct outdated electrical systems and plumbing
- improve overall appearance of their homes

Rehabilitation is a combination of restoration, repair, replacement, and new construction undertaken to change a substandard dwelling into a like-new unit, which is then in a readily maintainable condition and ensures a longer economic life.

EXAMPLES OF IMPROVEMENTS

- Additions and Alterations
rooms, porches, stairways, closets, bathrooms, and entrances.
- Exterior Work
painting, roofing, and siding
- Interior Work
painting, papering, plastering, new flooring, and tile work.

-Repairs, Restoration, or Replacement of:

heating systems, plumbing systems, septic tanks,
electrical wiring, structural repairs and
built-in kitchen appliances.

The Following improvements are not eligible:

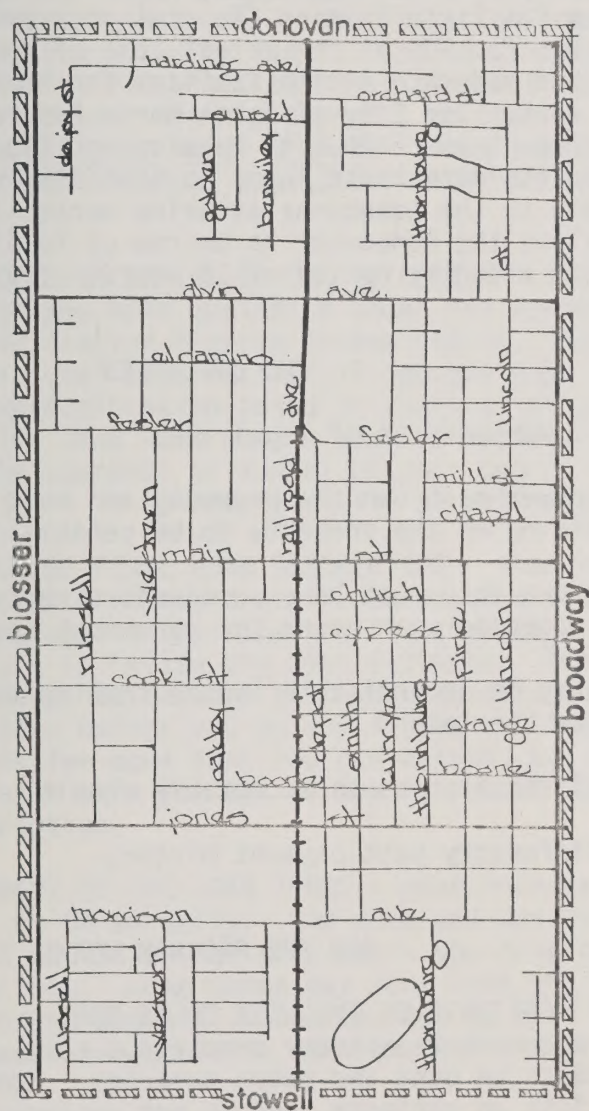
Barbeque pits	Penthouses
Bathshowers	Photo murals
Burglar alarms	Radiator covers or en-
Burglar protection bars	closures
Dumbwaiters	Stands
Fire extinguishers	Steam cleaning of ex-
Flower boxes	terior surfaces
Greenhouses	Swimming pools
Hangars (airplane)	Television antennae
Kennels	Tennis courts
Kitchen appliances (not built in)	Valance boards
Outdoor fireplaces	Tree surgery

PROJECT AREA

All applicants for Residential Rehabilitation Loans
must live within the project area which is that area
described as follows:

south of Donovan Road
north of Stowell Road
east of Blosser
west of Broadway

project area



FINANCING

Security Pacific National Bank has a program which provides FHA Title I loans (Federal government insures the lender for 90% of the actual loss of the default), to low and moderate income families for home rehabilitation work. The City of Santa Maria has been allocated money through the Community Development Block Grant Program to subsidize these loans so that they can be made available to the homeowner at below market-interest rate. This allows the homeowner to borrow up to \$15,000.00 for a maximum maturity period of 15 years, at 6% interest.

WHO QUALIFIES

1. Borrower must be of legal age.
2. Borrower must own the property and must be currently residing on the property to be rehabilitated.
3. The property must be a permanent structure and must be occupied year-round for permanent residence.
4. Steady or determinable income showing ability to repay the loan.
5. Qualification as an acceptable credit.
6. Satisfactory past payment history.

HOW THE PROGRAM WORKS

1. COST ESTIMATE OF THE WORK TO BE DONE - the Community Development Department prepares a cost estimate of work to be done and makes sketches. Remember, this is just an estimate, and is not necessarily the final cost of the work. The bids may vary from the estimate.

2. CREDIT APPLICATION SUBMITTED TO THE BANK - when it is known approximately how much of a loan you will need, your Credit/Loan Application will be submitted to the bank. All rehabilitation loans are made by the Security Pacific National Bank, under a Federal Rehabilitation Assistance Program. You will make your monthly payments to them. Do not contact your local branch. These loans are processed through a specific office in Los Angeles.
3. BANK APPROVAL OR DENIAL OF CREDIT/LOAN APPLICATION- even though you have qualified under the Residential Rehabilitation Program Income Limits, Security Pacific National Bank must still approve your Credit/Loan Application based on approval of your credit. The bank will notify you, by letter, regarding the approval or denial of your credit application. If it is denied, you will be told why.
4. PREPARATION OF FINAL WORK DESCRIPTION - when your bank approval arrives, a staff member of the Community Development Department will schedule a meeting with you to review the cost estimate. The Department wants to be sure that you can afford the loan you need before you go any further. If the estimate is for more than you can afford, the Department will help you decide how to revise the work description.
5. ESTABLISHMENT OF THE LOAN TERMS - your interest rate will be 6% annually. How much you pay per month will depend on how many years you have to repay the loan. Loan terms may vary from one to fifteen years, and will be worked out to best suit your personal budget. The maximum loan is \$15,000.00.

6. OBTAIN BIDS - you will decide which licensed contractor you want to do your work. You should tell the contractors that they will have to sign the Residential Rehabilitation Program's Standard Contract, and provide proof of \$300,000.00 public liability insurance. The Community Development Department can provide you with a list of contractors - Contractors are required to visit your home before making a bid on the work.
7. CONTRACT SIGNING - as soon as a contractor is decided upon and a bid is accepted, the Community Development Department will arrange a meeting with you to sign the contract. The contract is between you and the Contractor. Read the contract and the general conditions. It is very important that you know the requirements the contractor has to meet, and what your obligations are as well.
8. LOAN DOCUMENTS - the Community Development Department will call the bank for the loan documents, when they arrive, the Department will set up another meeting to have you sign them. This is all you have to do and it will only take a few minutes.
9. THE LOAN CHECK - when the bank receives the signed loan documents and a copy of the contract, they will make up a check for the amount of the loan in your name. The Community Development Department will schedule a meeting to endorse the check over to the program for deposit into a Trust Account in your name. The Community Development Department pays the contractor in accordance with the terms of the general conditions of the contract from that Trust Account, when the work is completed.

10. PRECONSTRUCTION CONFERENCE - as soon as the check is signed, there will be a meeting when you can talk to the contractor to select colors, materials, and so on, as is appropriate.
11. NOTICE TO PROCEED - the contractor cannot proceed until the Notice to Proceed has been issued. Before it can be issued, two things have to be done:
 - a) the endorsed loan check must be deposited into a Trust Account; and
 - b) your contractor must have provided proof to the Department that he is licensed, has the necessary Building Permits, and has the required public liability insurance.
12. PREPARATION OF YOUR HOME FOR CONSTRUCTION - if the contractor has to get into a room or area to do the work, you are expected to be ready to turn that area over to him when he arrives. Don't make him wait while you put away your knickknacks, get the children off to school or whatever. Do that in advance. See that valuables are removed from the work area.
13. INSPECTIONS DURING CONSTRUCTION - the contractor must have a Building Permit from the City Building Department to do the work. This permit must be visibly posted on the job. During the construction, the Building Inspector will make several inspections of the work for structural safety.
14. CLEAN-UP - it is impossible to keep from having somewhat of a mess when such construction activity is in progress. The contractor is required to keep the working areas and the yard as orderly as

possible during the construction, but there will be materials and equipment around during the job. The contractor is required to clean up completely when the job is finished. This not only includes taking away leftover pieces of materials, etc., but also includes details like scraping paint off of window panes.

15. NOTICE OF COMPLETION - if the work meets the terms of the contract, and the jobsite is cleaned up, you will sign a Notice of Completion. Do not sign until everything is done. The contractor must also sign this notice.
16. CONTRACTOR IS PAID - by the Community Development Department. Work is guaranteed for one year.

REMEMBER - Once the contract is signed, the contractor, the bank, and the homeowner, are all required to stick to its terms. Therefore, care must be taken that you do not violate the terms of the contract.

For further information contact:

City of Santa Maria
Community Development Department
428 South Broadway, Suite A
Santa Maria, CA 93454

Telephone No. (805) 925-0951, ext. 244

INFORMACIÓN DEL FOLLETO DEL PROGRAMA DE REHABILITACIÓN

La Agencia de Redesarrollo de la Ciudad de Santa María ha desarrollado un Programa de Rehabilitación Residencial, que está administrado por el Departamento del Desarrollo de la Comunidad. Este Programa, en cooperación con el Security Pacific National Bank, está diseñado para proveer préstamos de interés bajo para la rehabilitación de casas, ocupadas por sus dueños que viven en la área del proyecto y no puedan re-pagar un préstamo al tipo del mercado.

El Programa de Rehabilitación Residencial facilitará lo siguiente a los dueños de casa que califican:

- corregir las condiciones que son peligrosos para la salud y la seguridad de los habitantes
- corregir sistemas eléctricos y sistemas de emplomadura que ya son del tipo desusado
- mejorar el aspecto general de la casa

La rehabilitación es una combinación de restoración, reparación reemplazamiento y construcción nueva emprendido para cambiar una habitación sub-estandarde a una habitación que es casi como nueva, que entonces estaría en una condición más fácil a mantener y aseguraría una vida económica más larga.

EJEMPLOS DE MEJORAMIENTO

- Adiciones v alteraciones
salones, patios, escaleras, roperos, baños y entradas
- Obras al exterior
pintando, techando, el entablado de los costados
- Obras al interior
pintando, empapelando, enyesando, solando, y obras de teja

-Reparaciones, restoración o reemplaza de:

sistemas de calefaccion, sistemas de enplomadura, fosas septicas, alambrado electrico, reparaciones estructurales, y herramientas de la cocina que son parte de la estructura misma

Los mejoramientos que siguen no son elegibles:

Barbacoas
Baños de ducha
Alarmas contra ladrones
Varras de protección contra ladrones
Aseensores domésticos
Apagafuegos
Cajas de flores
Conservatorios
hangares de aviones
Perréras (juarías)
Herramientos de la cocina que no son del tipo
Que son parte de la estructura
Hogares afuera de la casa

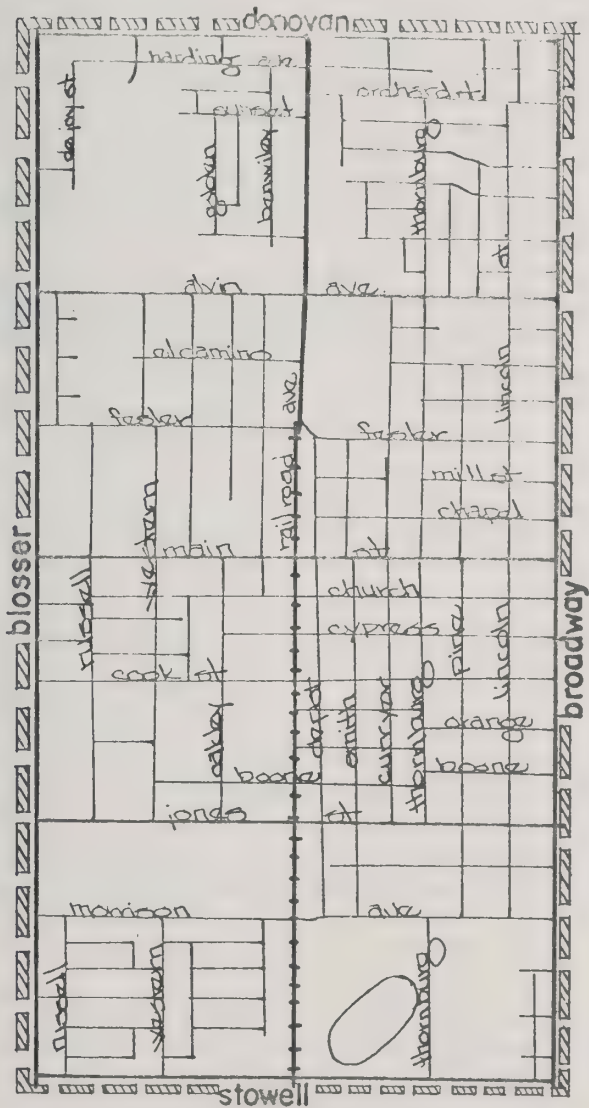
Tejaroz
Murales de fotos
Tapaderas o cercamien-
tos para radiadores
Estantes
Limpieza con vapor de
los superficies ex-
teriores
Albercas
Antenas de televisión
Canchas de tenis
Cerugia de los árboles
Cenefas o cornisas

LA AREA DEL PROYECTO

Todos los pretendientes para los préstamos de Rehabilitación Residencial deben de vivir en la área del proyecto que sedescribe en lo siguiente:

al sur de Donovan Road
al norte de Stowell Road
al este de Blosser Road
al oeste de Broadway

project area



FINANCIAMIENTO

Security Pacific National Bank tiene un programa que porvee préstamos de FHA (Autoridad Federal de Viviendas) de Título I (el gobierno federal asegura el prestador para 90% de la perdida actual en caso de una omisión a las familias de ingresos bajos o moderados para obras de rehabilitación en sus casas. La ciudad de Santa Maria ha sido colozado dinero por medio del Programa del Desarrollo de la Comunidad "Block Grant" para subvencionar e estos préstamos de modo que puedan estar disponible al nueño de una casa a un nivel bajo el tipo del mercado. Esto permite que el dueño de la casa puede prestar hasta \$15,000.00 por un período máximo de vencimiento de 15 a años, a 6% de interés.

QUIEN CALIFICA

1. El que quiere prestar necesita su mayoria legal (21 años)
2. El que pide tiene que ser el dueño de la propiedad y tiene que vivir en dicha propiedad que quiere rehabilitar.
3. La propiedad tiene que ser una estructura permanente y debe de estar ocupada todo el año como lugar residencial permanente.
4. Ingresos determinables o asegurados mostrando la habilidad de repagar el prestamento.
5. Calificación como crédito aceptable.
6. Un pasado satisfactorio en cuanto a re-pagar (préstamos, deduas, etc.)

COMO SIRVE EL PROGRAMA

1. Un cálculo del gasto para el trabajo que hacer - el Departamento del Desarrollo de la Comunidad prepare un cálculo del gasto del trabaja intentado y hace dibujos. Acuérdese, este es no más una estimación, y no necesariamente el gusto final del trabajo. Los precios puedan variar de una estimación a otra.

2. APLICACION PARA CRÉDITO SOMETIDA AL BANCO - cuando se sabe aproximadamente cuánto préstamo usted necesitará, su aplicación para crédito/préstamo estará sometida al banco. Todos los préstamos de rehabilitación están hechos por el Security Pacific National Bank, bajo un programa de rehabilitación y ayuda Federal. Ud hará sus pagos mensuales a ellos. No hay de ponerse en contacto con su rama local. Estos préstamos se realizan por medio de una oficina específica en Los Angeles.
3. LA APROBACIÓN O NEGACIÓN DEL BANCO DE UNA APLICACION DE CREDITS - aunque ud califique bajo los límites de ingresos del Programa Residencial de Rehabilitación, el Security Pacific National Bank tiene que aprobar su aplicación de crédito/préstamo basado en su aprobación de su crédito. El banco notificará a ud, por medio de una carta, en cuanto a la aprobación o negación de su aplicación para crédito. Si se niega, le van a decir porque.
4. PREPARACION DE LA DESCRIPCION FINAL DEL TRABAJO - cuando llega su aprobación del banco, un miembro del Departamento del Desarrollo de la Comunidad apuntará una cita con ud para repasar el cálculo del trabajo. El Departamento quiere asegurar que Ud puede soportar el gasto del préstamo antes de que vaya más adelante en eso. Si el cálculo es para más que Ud puede soportar, el Departamento le ayudará revisando la descripción del trabajo.
5. PARA ESTABLICER LOS TÉRMINOS DEL PRÉSTAMO - su interés se pagará a razón de 6% anual. Cuanto Ud pagará por mes dependerá bastante de cuantos años le quedan para repagar el préstamo. Las condiciones del préstamo puedan variar desde uno hasta quince años y estarán establecidos para conformar con su mochila. El préstamo máximo es \$15,000 00.

6. PARA OBTENER EL PRECIO ESTIMADO - Ud determinará cual contratador licenciado Ud quiere para hacer el trabajo. Tiene Ud que decir al contratador que debe de firmar el contrato estandarde del Programa de Rehabilitación Residencial y porveer la prueba de que tiene seguro con el cual se asume la responsabilidad legal de su empresa (public liability insurance) hast \$300,000. El Departamento del Desarrollo de la Comunidad puede darle una lista de contratadores - Los contratadores deben de visitar su casa antes de hacer una estimacion oferta del trabajo.
7. FIRMAR EL EONTRACTO - luego que Ud tiene contratador y Ud ya aceptó a su oferta de hacer el trabajo, el Departamento del Desarrollo de la Comunidad arreglará una junta entre Ud y el contratador para firmar el contrato. El contrato está hecho entre Ud y el contratador. Lee el contrato y las condiciones generales. Es muy importante que Ud sepa que son los requerimientos con los cuales debe cumplir y cuales son sus obligaciones también.
8. LOS DOCUMENTOS DEL PRESTAMO - El Departamento del Desarrollo de la Comunidad llamará al banco para los documentos del préstamo cuando llegan y el Departamento arreglará otra junta para firmarlos. Es todo que Ud tiene que hacer y lleva muy poco tiempo.
9. EL CHEQUE DEL PRESTAMO - cuando el banco recibe los documentos firmados del préstamo y una copia del contrato, harán un cheque de la cantidad del préstamo a su nombre. El Departamento del Desarrollo de la Comunidad apuntará una cita en la cual Ud endosará el cheque al programa para depositar en una cuenta de cesión (Trust Account) en su nombre. El Departamento del Desarrollo de la Comunidad paga al contratador de acuerdo con los términos de las condiciones generales del contrato de la cuenta de cesión, cuando el trabajo estará hecho.

10. CONFERENCIA DE PRE-CONSTRUCCION - luego que su cheque está firmado, habrá una junta cuando Ud podrá hablar con el contractor para seleccionar colores, materiales, etc., como es apropiado.
11. NOTICIA PARA PROCIDER - el contractor no puede empezar hasta que la Noticia para Proceder (Notice to Proceed) haya sido publicado. Antes de que ésta pueda salir, hay que realizar dos cosas:
 - a) el cheque endosado del préstamo tiene que estar en depósito en la cuenta de cesión; y
 - b) su contractor ya habrá proveído el Departamento la prueba de que tiene su licencia, tiene el permiso necesario para construir (building Permits), y que tiene el seguro de responsabilidad requerido
12. PREPARACION DE SU CASA PARA CONSTRUCCION - si el contractor tiene que entrar en una sala o en una área para hacer sutrabajo, Ud tiene que darle paso cuando llega. Por favor, no haga que el tenga que esperar mientras que Ud arregla sus cosas, manda los niños a la escuela, o cual quier otro proyecto así. Haga todo antes de que venga el contractor. Cuídese sus artículos de valor - no deben de estar en la área del trabajo.
13. INSPECCIONES DURANTE LA CONSTRUCCION - el contractor necesita el permiso de la ciudad para construir (una licencia que se llama Building Permit) del Departamento de Construcción de la Ciudad. Este documento debe de estar visiblemente puesto en el lugar del trabajo. Durante la construcción, el inspector de construcción hará varias inspecciones del trabajo para verificar la seguridad estructural.
14. LIMPIEZA - es imposible no tener bastante desorden cuando una actividad de construcción está en progreso. El contractor está requerido mantener las áreas del trabajo y sus alrededores (zacate) tan

ordenados como posible, pero habrán materiales y equipo presente durante el trabajo. El contratador está requerido limpiar completamente cuando el trabajo está terminado. Esto incluye no solamente sacar los rastros del trabajo si no detalles como quitar las gotas de pintura de las ventanas también.

15. NOTICIA DE COMPLETACION - si el trabajo cumple con los términos del contrato, y el lugar del trabajo está limpio, Ud firmará una Noticia de Completación. No firme hasta que todo esté hecho. El contratador debe de firmar esta noticia también.
16. EL CONTRATADOR ESTÁ PAGADO - por el Departamento del Desarrollo de la Comunidad. El trabajo está garantizado por un año.

ACUERDESE - una vez que el contrato está firmado, el contratador, el banco, y el dueño de la casa están todos requeridos de cumplir con sus términos. De este modo, hay respetar sus términos y no violarlos.

Para mas información, póngase en contacto con:

Ciudad de Santa María
El Dept. del Desarrollo de la Comunidad
428 South Broadway, Suite A
Santa Maria, CA 93454

Teléfono (805) 925-0951, interno 244

U.C. BERKELEY LIBRARIES



C124895701

